

# ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ  
ПО АГРАРНЫМ ВОПРОСАМ  
Валентин Петрович Денисов

Сельское хозяйство – это не только отрасль экономики, но и образ жизни, так как аграрная деятельность теснейшим образом переплетена с жизнью сельских домохозяйств и сельских сообществ, поэтому земельные преобразования должны сочетаться с совершенствованием жизни на селе и реформой сельского самоуправления.

В декабре 2010 года аграрной реформе исполнилось 20 лет, но за истекший период земельное законодательство не стало более простым. В 1992–1994 годах в ходе реорганизации колхозов и совхозов 12 млн. граждан было передано в общую долевую собственность 115 млн. га сельскохозяйственных земель без определения на местности границ земельных массивов, в черте которых находятся эти земельные доли<sup>1</sup>. Это первая причина, по которой до сих пор затруднены кадастровый учет и государственная регистрация прав граждан на земельные участки.

Одновременно с выдачей гражданам свидетельств о праве собственности на земельную долю такие же свидетельства о праве общей долевой собственности на эту же землю были выданы и сельскохозяйственным организациям. Это вторая причина, которая сегодня порождает судебные споры о том, кто же настоящий собственник сельскохозяйственных угодий – граждане или сельскохозяйственные организации.

В настоящее время собственники долей осуществили государственную регистрацию своих прав только на 18 млн. га земельных угодий из имеющихся 115 млн. га. Остальные доли испол-

<sup>1</sup> Земельные доли подразделяются на *сельскохозяйственные угодья* (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние плодовые насаждения), площадь которых составляет 195 млн. га,

и на *несельскохозяйственные угодья* (внутрихозяйственные дороги, полевые защитные лесополосы, не входящие в земли лесного фонда сельские леса и древесно-кустарниковая растительность, не

входящие в земли водного фонда замкнутые водоемы, земли под зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйствен-

ной продукции, а также неудобья в виде оврагов, песков, солончаков, болот и т.п.), площадь которых составляет 205 млн. га.

1



2



УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ФЕВРАЛЬ 2010 ГОДА

зуются на правах аренды без государственной регистрации договоров аренды. Причем после 27 января 2011 года такие договоры в силу закона становятся нелегитимными, поэтому идет самозахват не востребуемых земельных долей.

21 декабря 2010 года Государственной Думой принят Федеральный закон №130822-5 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения». В числе авторов данного закона депутаты Комитета Государственной Думы по аграрным вопросам, члены Совета Федерации Федерального Собрания РФ.

Хотелось бы отметить, что принятый закон восполняет имеющиеся пробелы в законодательстве, что позволит в ближайшее время осуществить государственную регистрацию прав 9 млн. земельных долей и сформировать земельные участки на площади 95 млн. га. Это обеспечит создание залоговой базы для привлечения долгосрочных кредитов в отрасль, а также гарантирует вовлечение неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот и наведет порядок в земельных отношениях, а также повысит эффективность использования сельскохозяйственных угодий.

Серьезность вопроса требует пояснений некоторых позиций данного закона.

Без муниципальной организационной поддержки процесс оформления прав на земельные доли растянулся бы еще на десятилетие. Поэтому теперь установлено, что если до 1 января 2012 года собственники земельных долей самостоятельно не смогут утвердить проект межевания земельного участка, находящегося у них в долевой собственности, то органы местного самоуправления обязаны до 1 июля 2013 года организовать проведение первого общего собрания собственников земельных долей с вынесением на него вопросов:

- о списке не востребуемых земельных долей, который после утверждения общим собранием будет являться документом, на основании которого суд сможет признать муниципальную собственность на эти доли;
- о проекте границ земельного участка, остающегося в долевой собственности тех граждан, которые сегодня реально существуют и желают передать земельные доли в аренду или внести их в уставные фонды сельскохозяйственных организаций;
- о проекте границ земельного участка, формируемого в счет не востребуемых земельных долей для последующего оформления его в муниципальную собственность;
- о проекте границ земельного участка, формируемого для граждан, изъявивших желание выделить свои земельные доли для создания или расширения фермерского хозяйства или личного подсобного хозяйства;



3



ОТКРЫТИЕ СВЯТОГО ИСТОЧНИКА ГРЕМЯЧИЙ В С. ЗАГОСКИНО  
МАЙНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

– об избрании лица, уполномоченного действовать в дальнейшем от имени собственников земельных долей при согласовании границ постановки земельного участка на кадастровый учет, регистрации прав на этот участок, заключении договора аренды<sup>2</sup>.

Также по новому закону ненадлежаще используемый земельный участок, на котором более трех лет не ведется сельскохозяйственное производство или в результате деятельности снижается плодородие земли и ухудшается экологическая обстановка, можно принудительно изъять. Конкретные критерии и признаки ненадлежащего использования земельного участка устанавливаются Правительством РФ. За указанные правонарушения виновный привлекается к административной ответственности в виде штрафных санкций. Если и после этого они не будут устранены, субъект РФ вправе обратиться в суд с заявлением о признании земельного участка ненадлежаще используемым, об изъятии его и продаже с публичных торгов.

Новый закон вводит упрощенную процедуру добровольного отказа гражданина от права собственности на земельную долю через регистрационные палаты. Отказ от права собственности на земельную долю осуществляется путем подачи заявления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Право собственности на земельную долю прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права. Одновременно возникает право собственности на данную долю у городского округа, городского или сельского поселения по месту расположения земельного участка, а в случае расположения земельного участка на межселенных территориях у муниципального района, от права собственности на земельную долю в котором осуществлен отказ.

Орган местного самоуправления в течение шести месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Указанные сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство вправе приобрести земельную долю, находящуюся

<sup>2</sup> Расчеты показывают, что в муниципальную собственность перейдет 22 млн. га невостребованных земельных долей и в случае

их продажи для ведения сельскохозяйственного производства по цене 15% от кадастровой стоимости *местные бюджеты полу-*

*чат 55 млрд. рублей*, а затраты на организационные работы (созыв и проведение общих собраний дольщиков, составление списка

собственников невостребованных земельных долей, межевание и кадастровый учет земельных участков) составят 9 млрд. рублей.



4



5



ОТКРЫТИЕ СВЯТОГО ИСТОЧНИКА ГРЕМЯЧИЙ В С. ЗАГОСКИНО МАЙНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

в муниципальной собственности, по цене, определяемой как произведение 15% кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

Данный закон упрощает порядок перехода невостребованных долей в муниципальную собственность. Невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет.

Невостребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, либо земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования, либо никто из наследников не принял наследства, либо все наследники отказались от наследства, и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

Орган местного самоуправления составляет список лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными. Список невостребованных земельных долей публикуется органом местного самоуправления в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте такого органа местного самоуправления в сети Интернет не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности. Указанный список размещается также на информационных щитах, расположенных на территории муниципального образования.

Список невостребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения соответствующего земельного участка на утверждение общему собранию участников долевой собственности.

Лица, считающие, что принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей, вправе представить в письменной форме возражения в орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения соответствующего земельного участка и заявить об этом на общем собрании участников долевой собственности, что является основанием для исключения указанных земельных долей из списка невостребованных земельных долей.

Орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на земельные доли, признанные невостребованными.

Земельный участок, образованный в результате выдела земельных долей и находящийся в муниципальной собственности, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское



(фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение трех месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15% его кадастровой стоимости, а арендная плата в размере 0,3% его кадастровой стоимости.

Признается законодательно, что лицо, уполномоченное общим собранием участников долевой собственности на проведение от их имени кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок в случае смерти в момент проведения указанных действий одного из участников долевой собственности, будет являться в силу закона доверительным управляющим в отношении земельной доли, принадлежавшей умершему лицу на период до перехода прав на эту долю по наследству.

Законом устанавливается, что в случае перехода права собственности на земельную долю к другому лицу внесение изменений в договор аренды земельного участка, в составе которого находится такая земельная доля, не требуется.

В части выкупа (приватизации) сельскохозяйственных угодий цена снижена с 20 до 15% от их кадастровой стоимости. Впервые установлена цена выкупа несельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения, которая не может превышать 15% от их кадастровой стоимости. Законами субъектов Российской Федерации могут устанавливаться случаи бесплатного предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности в случае, если данным решением утверждены проект межевания, перечень собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется на основании решения общего собрания участников долевой собственности и в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения образуемого земельного участка не требуется.

Если решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади земельного участка, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади образуемого путем выдела в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

Размер и местоположение земельного участка, образуемого путем выдела в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером с собственниками земельных долей или с уполномоченным ими лицом.

Проектом межевания земельного участка определяются проектируемые границы, местоположение и размеры земельных участков, которые могут быть образованы путем выдела в счет земельной доли или земельных долей (далее также – образуемые земельные участки).

Проект межевания подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком проекта межевания может являться любое лицо.

Предельные максимальные цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.) работ по подготовке проекта межевания могут устанавливаться субъектами Российской Федерации.

Проект межевания утверждается решением общего собрания участников долевой собственности.



Принятый закон признает утратившей силу норму законодательства, согласно которой к договорам аренды земельных долей, не приведенных до 27 января 2011 года в соответствие с правилами Гражданского кодекса РФ (то есть земельные участки не поставлены на кадастровый учет, а договор не прошел государственную регистрацию), автоматически должны были применяться правила договоров доверительного управления имуществом. Это могло привести к тому, что при банкротстве сельскохозяйственной организации в первую очередь были бы выставлены на продажу земельные доли, находящиеся в доверительном управлении.

Закон наделил полномочиями Министерство экономического развития РФ установить особенности кадастрового учета земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Речь идет о понятии «многоконтурный земельный участок». Это позволит проводить кадастровый учет и государственную регистрацию прав не каждого отдельного контура, а единого «землепользования». В результате не нужно будет заводить множество кадастровых и регистрационных дел и платить каждый раз государственную пошлину, что особенно важно для хозяйств, в которых землепользование состоит из 200 и более контуров.

СТАТЬЯ ПОДГОТОВЛЕНА ПРИ УЧАСТИИ  
РУКОВОДИТЕЛЯ АППАРАТА КОМИТЕТА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ  
ПО АГРАРНЫМ ВОПРОСАМ  
Н.И. Калинина